



ACHTUNG BEIM VERKAUF VON MEHREREN WOHNUNGEN



Der Verkauf mehrerer Wohnungen bedarf insbesondere aus steuerlicher Sicht einer sorgfältigen Planung.

Die Frage, ob Immobilienveräußerungen (wie etwa der Verkauf von mehreren Eigentumswohnungen) private Grundstücksveräußerungen darstellen oder im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels erfolgen, ist an unterschiedliche steuerliche Konsequenzen geknüpft und kann zu steuerlichen Nachteilen führen.

Private oder gewerbliche Grundstücksveräußerung

Ganz allgemein stellt sich im Zusammenhang mit Liegenschaftsveräußerungen die Frage, ob eine bloße (private) **Vermögensverwaltung** vorliegt, bei der die laufende Einnahmen im Vordergrund stehen (private Grundstücksveräußerungen), oder ob es sich um eine **Vermögensverwertung** im Rahmen einer **betrieblichen Tätigkeit durch Ausnutzung substantieller Vermögenswerte** handelt (gewerblicher Grundstückshandel). Nach Ansicht der Finanzverwaltung liegt gewerblicher Grundstückshandel etwa dann vor, wenn die planmäßige Parzellierung, Aufschließung (Baureifmachung) und anschließende Verwertung des Liegenschaftsvermögens erfolgt.

Liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, so sind die ab dem Zeitpunkt der Einlage in den Grundstückshandel entstehenden Gewinne aus der Veräußerung von Liegenschaftsvermögen (wie etwa von mehreren Eigentumswohnungen) mit dem bis zu 55 %igen progressiven Einkommensteuertarif anstelle des 30 %igen Immobilienertragsteuersatz zu besteuern.

Zeitraum zwischen Einlage und Verkauf

Als Zeitpunkt der Einlage in den gewerblichen Grundstückshandel gilt dabei die **erstmalige Darlegung des Verkaufswillens**. Dieser Zeitpunkt kann etwa bereits beim Erwerb der Grundstücke oder aber erst bei Beginn der Verwertungshandlungen gegeben sein. Dies ist insoweit wichtig, als bei einer Einlage erst unmittelbar vor dem Verkauf, der (mit dem bis zu 55 %igen progressiven Einkommensteuertarif zu versteuernde) Veräußerungsgewinn mangels Wertsteigerung ab dem Zeitpunkt der Einlage im Einzelfall vernachlässigbar gering sein könnte.

Liegt jedoch zwischen dem Zeitpunkt der Einlage und dem Verkauf ein längerer Zeitraum (etwa weil sich der Verkauf der Wohnungen über mehrere Jahre erstreckt) und kommt es in diesem Zeitraum zu **signifikanten Wertsteigerungen**, kann dies im Vergleich zur Veräußerung aus dem Privatvermögen zu einer **empfindlichen Steuer Mehrbelastung** führen.

Steuermindernde Aufwendungen beim gewerblichen Grundstückshandel

Demgegenüber besteht bei Liegenschaftsveräußerungen im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels – anders als bei privaten Grundstücksveräußerungen, die dem 30 %igen Steuersatz unterliegen – die Möglichkeit, damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen (wie etwa Vertragserrichtungskosten, Beratungskosten, Maklerkosten etc) steuermindernd geltend zu machen und gegebenenfalls daraus entstehende Verluste in Folgejahre vorzutragen.

Werden mehrere Eigentumswohnungen bei Vorliegen der Voraussetzungen im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels veräußert, kann es zu einer erheblichen Steuer(mehr)belastung im Gegensatz zu privaten Grundstücksveräußerungen kommen. Sind derartige „Immobilienprojekte“ angedacht, empfiehlt es sich daher, **rechtzeitig eine sorgsame steuerliche Planung** vorzunehmen.

Wenn wir unser „econtis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#).
Sollten Sie kein „econtis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigelegt zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. econtis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. econtis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: **econtis** treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1